

DEPARTEMENT DU RHONE - COMMUNE DE SAINT-LAURENT D'AGNY



PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N° 3

Révision prescrite le : Arrêtée le : Approuvée le :	7 Décembre 2009 28 Juin 2012 15 Avril 2013
Modification°1 approuvée le :	4 Juin 2018
Modification°2 approuvée le :	En cours
Modification°3 approuvée le :	Version N°4

La commune de **Saint-Laurent d'Agy** dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le **15 Avril 2013**.

Une modification n°1 a été approuvée le 4 juin 2018, afin de maîtriser l'évolution de la construction sur le centre bourg.

Une modification n°2 est en cours pour accompagner un projet d'accueil d'une nouvelle entreprise sur un secteur classé en zone AUi du PLU et en extension de la ZA des Platières.

La collectivité souhaite maintenant revoir les principes d'aménagement sur **un secteur** situé en coeur de bourg:

- **Le secteur de Pré Lacour** classé en zone Ua essentiellement et zone AU.

L'objet de la modification est de proposer des Orientations d'Aménagement et de Programmation permettant d'élaborer des principes d'implantation, de hauteur et d'accès favorisant une insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement proche.

L'enjeu est aussi d'assurer une maîtrise accrue de l'urbanisation dans un secteur sensible situé en entrée de ville, qui a fait l'objet de mutations et de constructions nombreuses depuis ces dernières années.

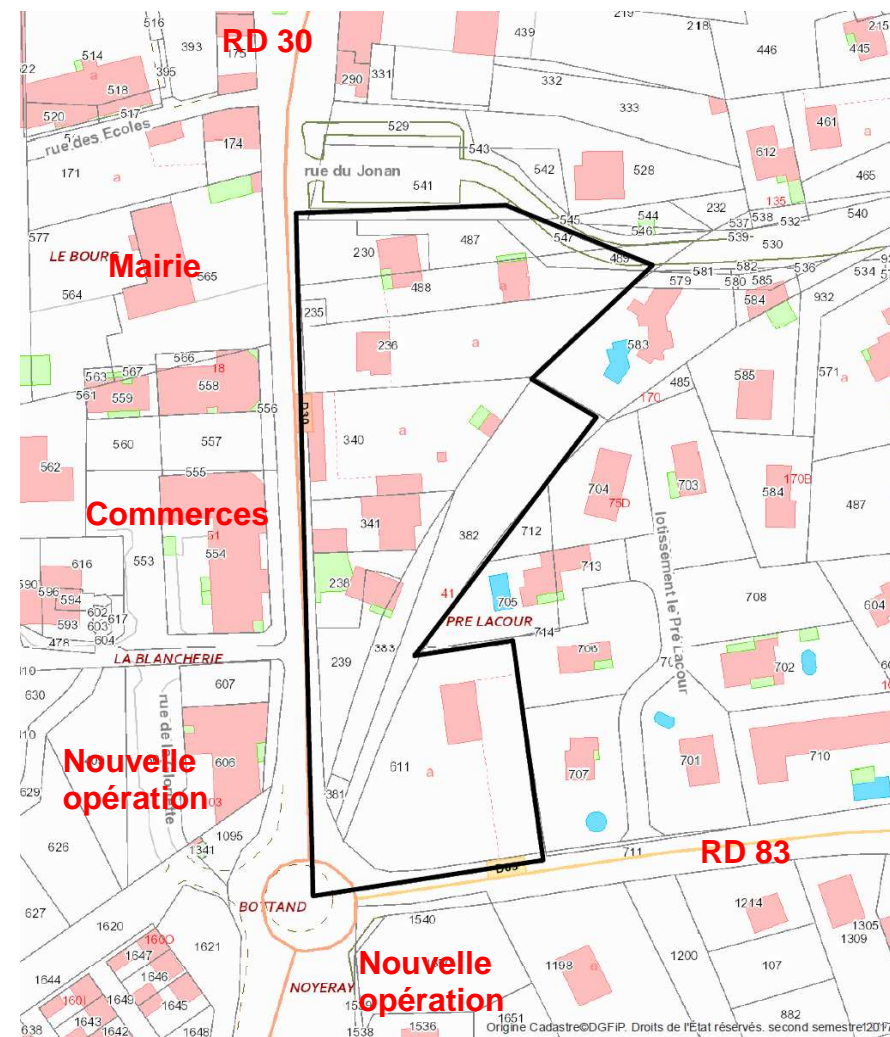
Pour rester dans le cadre d'une modification, les orientations devront être compatibles avec le SCOT de l'Ouest Lyonnais et le PLH de la COPAMO, notamment les niveaux de densité et de mixité, mais aussi avec le PADD du PLU.

L'évolution du document d'Urbanisme, en tant qu'elle ne modifie pas les orientations du PADD, ni ne réduit un espace boisé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporte de graves risques de nuisance, relève de la procédure de modification, visée à l'article L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme, dont la mise en oeuvre ressort de la compétence de l'exécutif communal.

Le Conseil Municipal a donc décidé de prescrire **la modification n°3 du PLU** avec enquête publique.

Le périmètre d'étude:

Le secteur d'étude est situé en entrée de ville, entre des opérations en Rdc + 2 niveaux et un tissu pavillonnaire en RDC et RDC +1. L'emprise du périmètre d'étude porte sur 1,26 hectare environ, à cheval sur la zone Ua et la zone AU du PLU actuel.





Le site, depuis le Rond point RD 30 / R 83



Le site, depuis le rond point sur la RD 30



Les aménagements sur la RD 30 depuis le Nord

La RD 30 devant la Mairie

Les atouts du site :

- Il bénéficie d'une position centrale à proximité des commerces, services et équipements scolaires de la commune.
- Un site en entrée de bourg bénéficiant des accès depuis les RD 30 et RD 83.
- Les tènements sont plats et très ouverts.
- Un site équipé (EU, EP, ...) et immédiatement urbanisable.

Points faibles :

- Un parcellaire morcelé difficilement maîtrisable pour des aménagements cohérents.
- Le site est occupé par 5 maisons individuelles dont 3 occupées, inscrivant le projet dans des temps longs.
- La tendance actuelle est à la densification et à l'implantation de constructions massives avec des constructions de 2 niveaux sur Rez-de-chaussée .

Enjeux

La collectivité souhaite réduire les hauteurs et les volumétries construites et ramener la densité à des niveaux prescrits par le SCOT entre **25 et 30 logements / hectare**.

C'est aussi l'occasion de diversifier la typologie bâtie et l'offre en logement locatif aidé.

Objectif :

La commune de Saint-Laurent d'Agnay souhaite assurer un aménagement cohérent et maîtrisé de ce site en entrée de ville.

La volumétrie des constructions doit assurer une transition entre l'habitat pavillonnaire et les logements collectifs.

Il s'agit **d'organiser des implantations** des constructions nouvelles permettant **d'assurer une diversification de l'offre de logements, accompagnées en Rez-de-chaussée de la possibilité d'implanter des activités économiques.**

Il est donc proposé de reclasser ce secteur **en zone Ub** et de cadrer l'urbanisation future avec une OAP. Le reste du secteur pour lequel aucun projet n'est défini à ce jour est reclassé dans la zone AU existante ou dans la zone Ub environnante.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation:

La constructibilité de cette OAP est conditionnée par le respect des principes suivants et du **règlement de la zone Ub**.

En matière de voirie, d'accès et de stationnement:

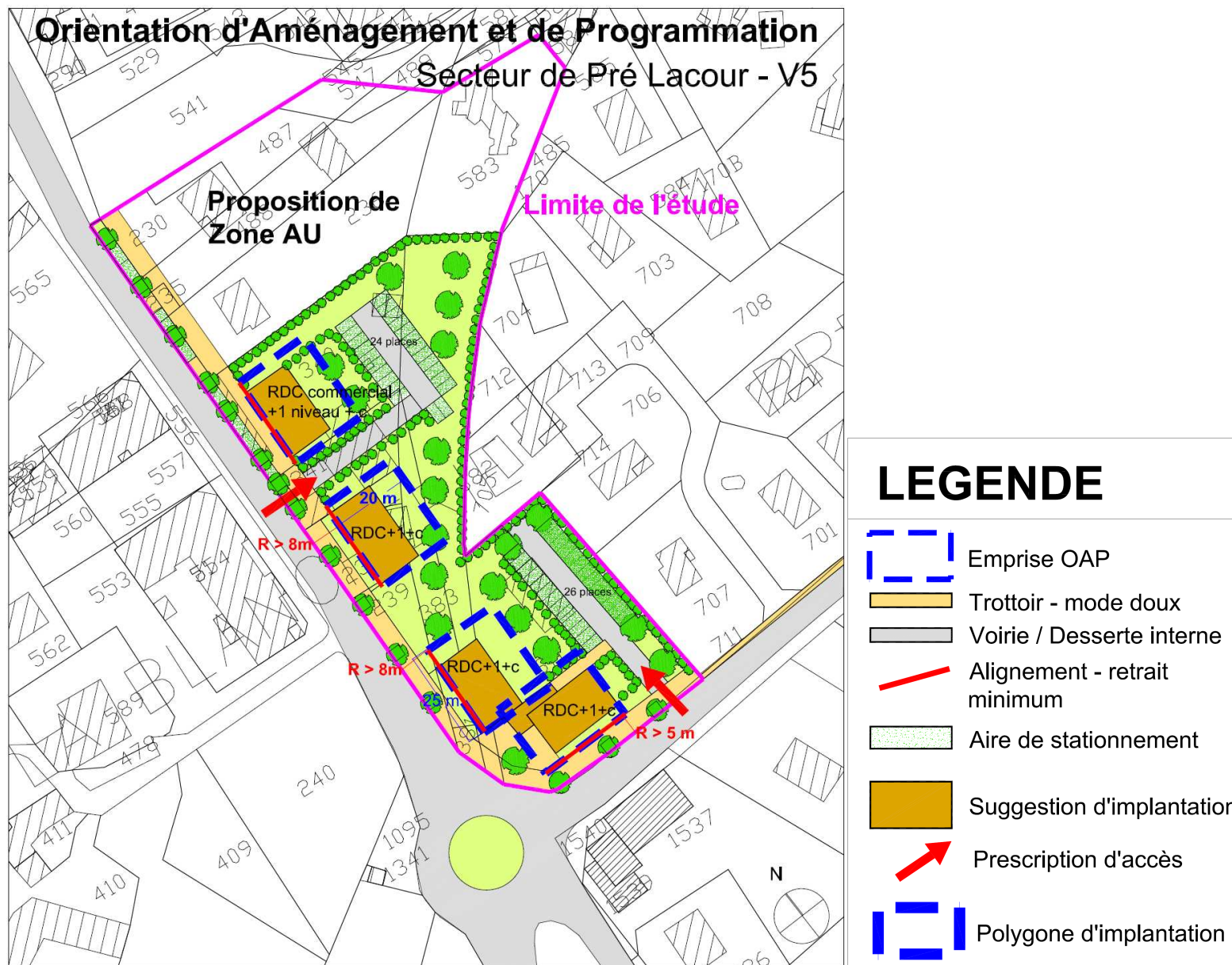
- Le site est soumis à **deux prescriptions d'accès** destinées à gérer les entrées et sorties des véhicules depuis la RD 83 (Route du Ravel) et la RD 30 (route de Mornant).
- Le stationnement automobile devra être mutualisé dans la mesure du possible sur les parcelles aménagées en suivant les principes de l'OAP.
- Un emplacement réservé d'une largeur de **3 mètres** est prévu pour l'élargissement de la RD30, faire des stationnements en long pour les commerces et assurer l'aménagement d'un trottoir.

En matière d'implantation et de volumétrie:

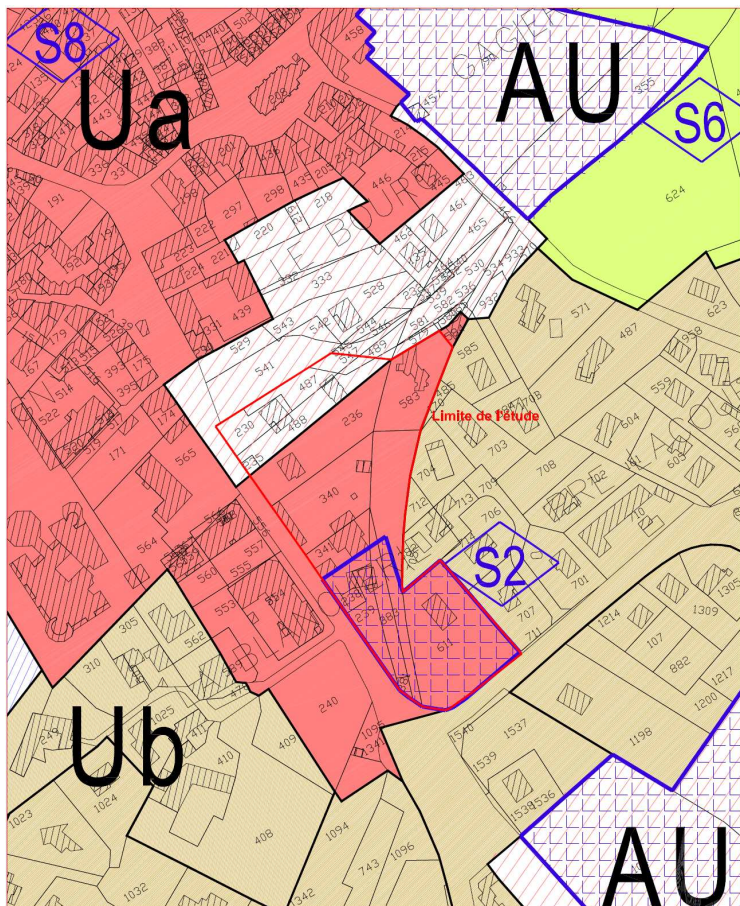
- Une prescription de retrait des constructions est proposée à **5 m minimum** sur la RD 83 et à **8 m minimum** sur la RD 30, pour favoriser des implantations mixtes en Rez-de-chaussée d'activités ou de logements.
- Les constructions devront s'inscrire dans les polygones d'implantation de **25 m de large par 20 m de profondeur**. Les façades devront avoir des dimensions maximales de **20 m sur la rue et de 15 m** sur la profondeur, comptées hors balcons.
- La hauteur des constructions est limitée à **9 m**, de manière à s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En matière de densité , de mixité fonctionnelle et sociale:

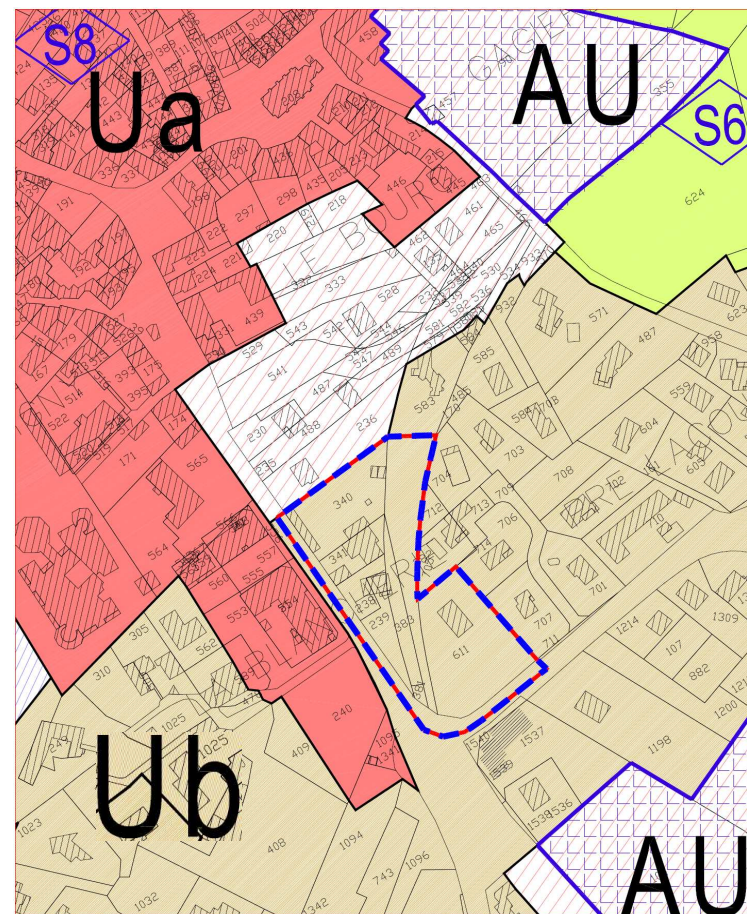
- Le nombre de logements construits doit être de **25 - 30 logements par hectare aménagé**. L'OAP en propose environ **19 unités** en habitat groupé et petits collectifs sur une emprise de projet d'environ 6670 m², soit **28 Logements/hectare**.
- Une des constructions au minimum **localisée dans l'OAP** devra comporter un Rez-de-chaussée accueillant de l'activité économique.
- Le secteur est soumis à la servitude de mixité sociale de la zone Ub. Les opérations de construction aboutissant à **3 logements ou plus après travaux ou division parcellaire ***, sont autorisées sous réserve que **30% minimum** des logements soient affectés en logement locatif aidé. Le bilan de l'OAP propose d'en produire environ **6 logements**.



1 - Le zonage



Avant la modification



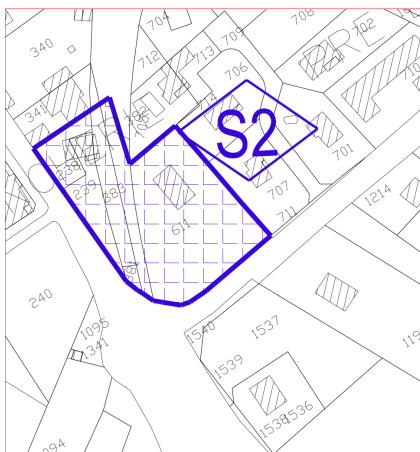
Après la modification

L'emprise de l'OAP est reclassée **en zone Ub**, afin d'assurer une meilleur insertion du projet dans son environnement pavillonnaire et éviter l'effet tunnel des constructions en entrée de ville.

La partie Nord située en face de la Mairie est reclassée en zone AU, afin d'assurer une maîtrise pour l'urbanisation future sur un site à enjeu.

Enfin, la partie résiduelle constituée par une maison individuelle est remise en zone Ub, comme les parcelles environnantes.

2 - Les servitudes de mixité sociale S2



Avant la modification

La rédaction avant la modification

N°	Localisation	Destination	Surface estimée des tènements	Programme
S 2	Le centre : intersection RD83-RD30 : Parcelles n°238, 239, 381, 611 (intégralement); Parcelles n°382, 383 (partiellement).	Logements locatifs aidés destinés aux personnes âgées	4 400 m ²	Tout projet devra créer au minimum 3 logements (dont 30 % minimum de logements locatifs aidés destinés aux personnes âgées)

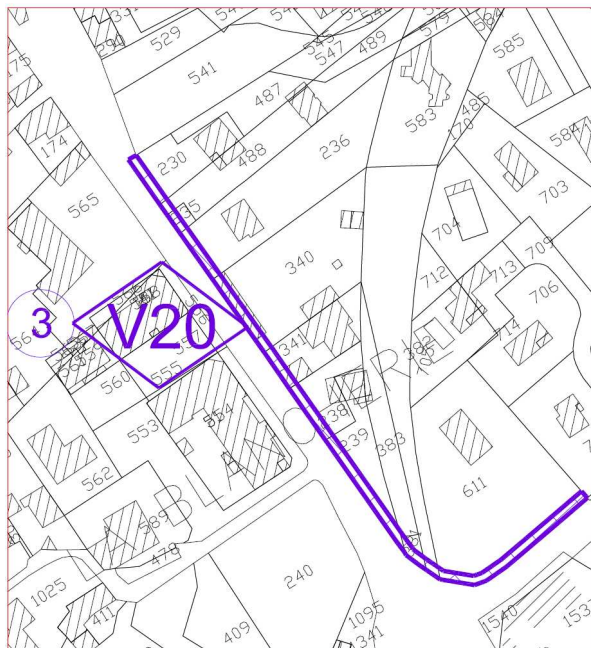
La rédaction après la modification

Le projet de logements en locatif aidé destiné pour partie à des personnes âgées a été réalisé par la collectivité sur la parcelle en face.

La servitude de mixité sociale S2 ne se justifie plus, d'autant que la zone Ub bénéficie d'une servitude générale demandant comme déjà vu que *"Les opérations de construction aboutissant à **3 logements ou plus après travaux ou division parcellaire** *, sont autorisées sous réserve que **30% minimum** des logements soient affectés en logement locatif aidé".*

3 - La liste des Emplacements réservés

Le projet propose la création d'un emplacement réservé **V 20 sur une emprise de 3 m**, pour permettre l'élargissement du trottoir le long des RD 30 et RD 83 et la création de stationnements en long.



La liste est complétée en conséquence :

La Voirie

N°	Destination	Bénéficiaire	Largeur ou surface esti mée
V 20	Pour l'élargissement du trottoir le long des RD 30 et RD 83 et la création de stationnements en Long	Commune	Largeur 3 m. Surface : environ 701 m²

4 - Le règlement

Le règlement est adapté pour permettre la réalisation de l'opération en zone Ub suivant les principes élaboré dans l'OAP et le changement de zonage.
L'écriture de l'article Ua 2 avant la modification:

ARTICLE Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

c) Les constructions à usage :

*- d'habitation, sur **la servitude S2**, sous réserve qu'au minimum trois logements soient créés et qu'au **minimum 30%** des logements créés soient affectés à des logements locatifs aidés destinés aux personnes âgées.*

L'écriture des articles Ua 2 et Ub 2 après la modification

L'écriture du paragraphe c) est supprimée, car la servitude S2 passe d'un zonage Ua en zonage Ub

La modification n°3 a pour objet essentiel d'assurer un contrôle plus fort de l'urbanisation et une meilleure insertion des constructions futures sur **le secteur de Pré Lacour**.

Bilan des surfaces

Zone	Localisation	Surface PLU approuvé (hect)	%	Surface PLU modifié (hect)	%
Zones U					
Ua	Centre bourg	11,23		10,01	
Up	Clos Bourbon	1,56		1,56	
Upa	St Vincent	0,46		0,46	
Ub	Secteurs Nord	19,50		19,50	
	Secteurs Sud	25,25		26,32	
	Secteur centre	1,21		1,21	
	Secteur Saint-Vincent	12,49		12,49	
Ub1	Vernay et Ranfray	8,13		8,13	
Sous-total Zones U centrales		79,83	7,49	79,68	7,48
Zones AU pour l'habitat		8,76	0,82	8,91	0,83
AU	Planil-Cadix	2,90		2,90	
	Le Bourg-Gagière	2,83		2,98	
	Matazine	0,84		0,84	
	Noyeraie	1,47		1,47	
AUb	Le Gorgée	0,72		0,72	
TOTAL zones U et AU		88,59	8,31	88,59	8,31
Total commune 1065,02 hectares					

La seule modification des surfaces porte sur une nouvelle répartition entre les zones Ua, Ub et AU avec **une baisse de 0,15 hectare** des zones urbaines de **l'ordre de 0,01% au profit de la zone AU du bourg - Gagière**.

Cette évolution n'a aucune incidence sur l'équilibre général du PLU, ni même la constructibilité.

Au regard du milieu naturel

Aucun projet n'est situé :

- dans une réserve naturelle nationale,
- dans un site classé ou inscrit au titre du code de l'environnement,
- dans aucune zone protégée ou remarquable, ni aucun site Natura 2000.

Au regard de la faune et la Flore

Aucune espèce protégée de la faune ou de la flore n'a été recensée sur les sites d'étude. Aucun projet n'impacte des parcelles contenant des espèces floristiques protégées et n'impacte pas d'habitat d'espèces protégées, par conséquent il n'est pas soumis à la procédure de dérogations à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et habitats protégés.

Au regard d'une zone humide

Aucune zone humide n'est impactée.

Au regard du Code forestier

Le projet ne donne pas lieu à du défrichement dans un massif boisé de plus de 4 ha.

Au regard du logement social

La modification permet la réalisation de **19 logements supplémentaires** environ (1,5 an de constructibilité) et **6 logements sociaux au minimum**.

Les pièces mises à jour sont les suivantes:

- 2 - 1 : Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 3 - Le règlement de la zone Ua et Ub
- 4 - Le Plan de zonage - Document graphique du règlement
 - 4 - 1 Le Plan des prescriptions particulières
 - 4 - 2 Les servitudes de mixité sociale
 - 4 - 5 La liste des emplacements réservés
 - 4 - 6 Prescriptions d'accès et d'alignement

La collectivité déplore une évolution trop importante de la construction, supérieure aux objectifs du SCOT de l'Ouest lyonnais, en révision depuis fin 2014. Ce dernier prescrit un taux d'évolution de la population annuel de **0,93%** jusqu'en 2020.

Le PLU doit être aussi compatible au PLH et il s'agit de se référer aux objectifs fixés notamment en matière de logements sociaux et de typologies prescrites (Groupés, petits collectifs, ...) pour élaborer des OAP qui permettent de rééquilibrer l'offre de logements.

La démarche est donc double: **Maîtriser l'évolution** de la construction **quantitativement et qualitativement**.

Evaluation de la construction entre 2006 et 2017- *source communale*

Le bilan de la construction est fait par année depuis les derniers chiffres INSEE connus, afin de mettre à jour les chiffres récents de la construction.

Nous y intégrons les chiffres de 2005 en considérant 1 an entre le dépôt de permis de construire et la réalisation.

Cela doit permettre:

- d'évaluer les mesures à mettre en oeuvre pour une plus grande maîtrise, conformément au souhait de la collectivité.
- de vérifier la capacité constructible résiduelle de l'ensemble des zones U et AU du PLU et des potentialités de diversification de l'offre de logements.

	Travaux achevés		
	NOM BENEFICIAIRE	ADRESSE CONSTRUCTION	OBJET
	2006		6 logements
2	CATIN	pl By	1 logement dans existant
3	PESENTI	Clos Fornaire	maison
4	ESPARZA	ch Lorende	2 maisons jumelées
14	BRETAIRE	Clos Fornaire	1 maison
6	RADIGUET	rue Traversière	1 logement dans grange
	2007		30 logements
5	SCIB2F	La Matazine	Immeuble de 12 logements
7	NOEL LARDIN	Clos Cibens	1 maison
8	FABRE	Clos Cibens	1 maison
9	BERREZ	141 rte Large	1 logt changement de destination
10	CAILLET	Rte St Vincent	1 maison
11	QUO BATIS	26 rue Ecoles	Immeuble de 11 logements
12	PEREZ	rue Ranfray	1 maison
13	BARTHELEMY	Croix Rameaux	1 maison
15	CLEMOT	L'Orme	1 maison

	Travaux achevés		
	NOM BENEFICIAIRE	ADRESSE CONSTRUCTION	OBJET
	2008		19 logements
16	VAN HAWWERT	rue Haut Planil	maison
17	ELC	Blancherie	Collectif de 14 logements
19	CADIER	Impasse du Clair	1 logt changement de destination
20	LAURENT	ch Gorget	maison
21	POILANE	rte Prapin	maison
22	MAEVA	rue du Clair	1 logement T3
	2009		36 logements
23	RANC	120 rue Clair	maison
24	BARD	Les Ronzières	maison
25	LECHOWICZ	Les Ronzières	maison
26	ATEVIC	La Matazine	Collectif de 6 logements
27	LAFAY	ch du Moncey L'Orme	maison
28	RADISSON	route de St Vincent	1 logt Cht de destination
29	SCI St Laurent	Route de Mornant	2 logt sociaux
30	MENUT	Les Ronzières	1 maison
18	ELC	Blancherie	Collectif de 22 logements
	2010		9
32	BOUQUET	128 rte Crémère	2 logements groupés
33	RDM	13 pl Souvigny	2 logements
34	ROUX	ch Lorende	maison
35	SOLER	rue du petit sentier	maison
36	BOUCHE	rte Soucieu	maison
37	MORENO	ch Croix Rameaux	2 maisons
	2011		2
31	BIGEARD	Crémère	maison
38	DUCHAMP	905 rte St Vincent	1 logement
	2013		16
39	SCI172	chemin de la blancherie	1 habitation
40	SEROT	355 rte de Soucieu	1 habitation
41	GEISLER	rte de St Vincent	1 maison
42	SCI ST LAURENT	103 rue de la Gloriette	Collectif de 11 logements dont 5 locatifs aidés
43	Bourrat	ch du Cadix	1 maison
44	Jamet	rte de Ravel	1 maison

	2014		24
45	Mr BOIRAL et Mme COLOMBET	Chemin des Prés	Maison individuelle
46	MJD	Chemin des Perrichones	2 maisons individuelles
47	SYNERGIE construction	Lieu-dit Flacière – 160 rue de la Gloriette	Lotissement 17 maisons groupés
48	Philippe ROUX	185 route de Saint-Vincent	Maison individuelle
49	Jean-Claude MORELLE	438 rue du Clair	Maison individuelle
50	?	Route de Mornant	Division d'une maison
	CORDIER Yann	ZI Platières	Bâtiment industriel et logement gardien

	2015	ADRESSE CONSTRUCTION	2
51	Pierre GARAGNON	432 rue du Clair	Maison individuelle
52	Christophe LEFEUVRE	175 Rue du clair	Maison individuelle

	2016		19
52	FOCH INVESTISSEMENT	Le Clos Bourbon Route de St Vincent	Réhabilitation dépendances est : 8 logements groupés Réhabilitation dépendances ouest : 9 logements groupés
53	Jacques BARTHELEMY	Chemin de la croix des rameaux	Bâtiment de 2 logements groupés

	2017		
54	Gaelle GUERIN	Route de Ravel	Transformation d'une maison en 2 logements groupés
55	Gilles Fleury	Chemin du Moncey	Maison individuelle
	2018		
56	FONTAINE	Route de Soucieu :	création d'une maison individuelle
57	Commune St Laurent	Noyeraie	création de 8 logements collectifs locatifs aidés (PLUS)
	Bilan		175 logements

- En 2018, il s'est créé **9 logements** dont 8 en locatif aidé
- Il s'est créé **175 logements** depuis 2006
- On estime que le parc résidentiel est passé de **679 en 2006 à 854 unités à fin 2018.**

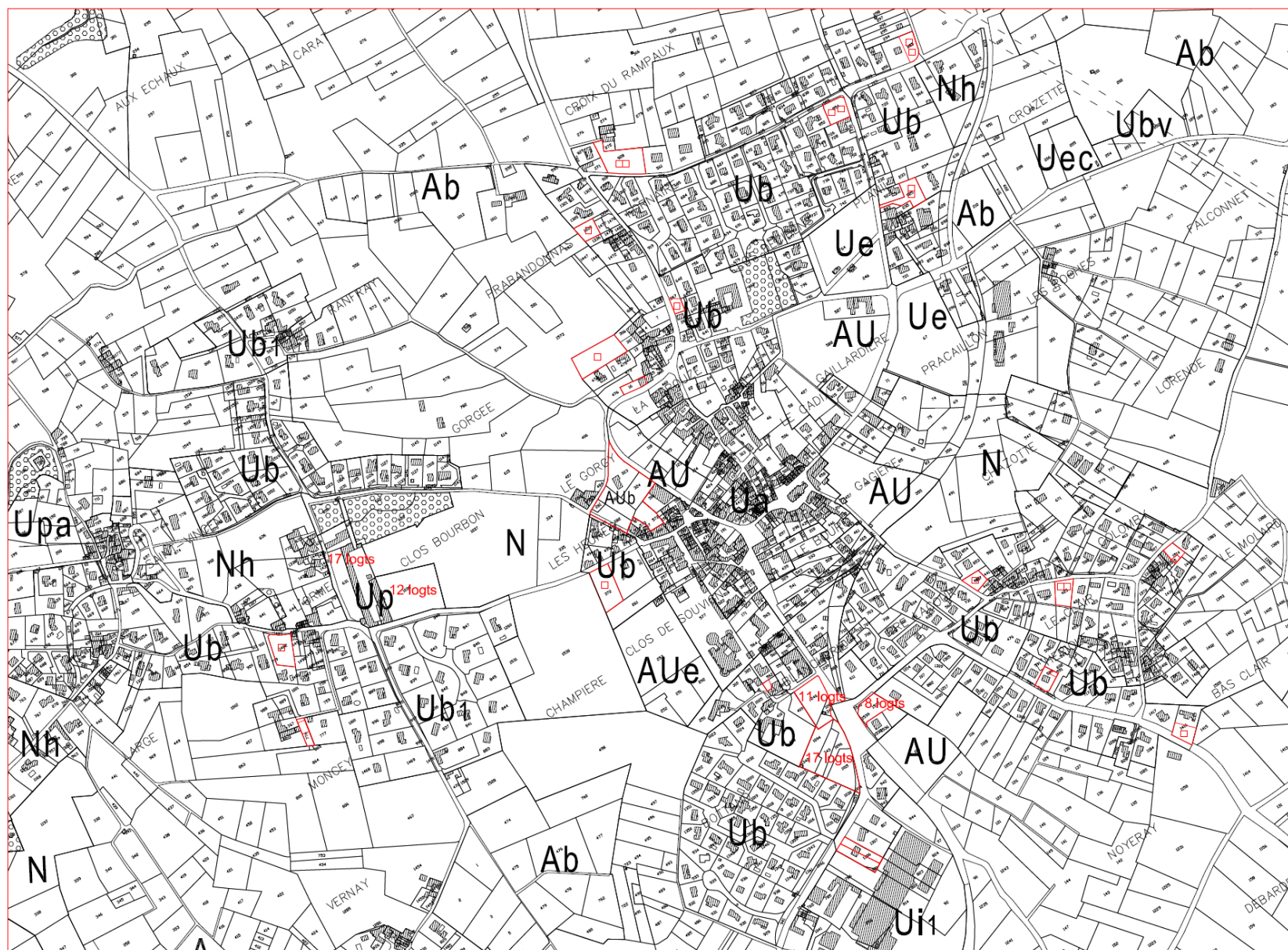
Tendance et évolution

2- Travaux en cours

ARTEFACT	Le clos Bourbon – route de Saint-Vincent	Réhabilitation château : 12 logements collectifs
Moyenin	Route du large	1 maison
Kolton	Rue des Sources	1 maison
Hard	Chmein du Moncey	1 maison
Bilan		15 logements

► **15 logements** nouveaux sont en cours

Nous pouvons considérer qu'ils seront finis dans un an, soit fin 2019



Répartition de la typologie des logements

année	Logement individuel	Logement collectif	Logement groupé	Total	Dont social
2006	3	1	2	6	
2007	6	23	1	30	
2008	4	14	1	19	14
2009	6	30	0	36	5
2010	5	2	2	9	
2011	2			2	
2012					
2013	3	11	2	16	5
2014	6		18	24	
2015	2			2	
2016			19	19	
2017	1		2	3	
2018	1	8		9	8
Total	39	89	47	175	32

- 39 logements en maisons individuelles, soit 22 % de la production (25% maximum demandé)
- 89 logements collectifs, soit 51% de la production (30 % minimum demandé)
- 47 logements groupés, soit 27% de la production (45 % minimum demandé)

dont **32 logements** en locatif aidé, soit **18,3 %** de l'offre.

L'évolution montre un équilibre relatif dans l'offre de logements dans la fourchette minimum demandée par le SCoT et le PLH.

- Toutefois, un rééquilibrage peut être fait en direction du logement groupé, dont la morphologie peut s'insérer avantageusement dans le tissu urbain de Saint-Laurent d'Agny.

C'est aussi l'objet de cette modification que de permettre ce rééquilibrage tant en habitat groupé que collectif et social.

Le SCOT classe Saint-Laurent d'Agn y en **polarité 3** avec les objectifs de production de logements suivants:

Communes	Objectif Scot pour 2006-2020 (14 ans)	/ an
Saint-Laurent d'Agn y	210	15

L'objectif global pour Saint-laurent est de **210 logements** entre 2006-2020, soit un rythme annuel de production de **15 logements**.

Pour mémoire, **190 logements** sont prévus entre 2006 et 2019, soit un rythme annuel de **14,6 logements**.

- Il apparaît que la progression est légèrement inférieure avec la projection du SCoT, en comprenant la création dans l'ancien.
- Il resterait donc **20 logements à construire d'ici 2020**
- L'OAP propose **19 logements** dans la présente modification, compatibles à ce rythme. Mais ceci est sans compter les autres secteurs constructibles de la commune.

Extrait du DOG du SCoT

Le Document d'Orientations Générales (DOG) du Scot définit la densité selon les trois formes d'habitat attendues comme suit :

- 10 à 20 logements à l'hectare en individuel pur ;
- 20 à 50 logements à l'hectare en individuel groupé ;
- Plus de 50 logements à l'hectare en collectif.

D'une manière générale, la densité moyenne brute doit se situer, selon chaque niveau de polarité :

- Entre 40 et 50 logements à l'hectare en polarité 1 ;
 - Entre 30 et 40 logements à l'hectare en polarité 2 ;
 - Entre 25 et 30 logements à l'hectare en polarité 3 ;
 - Entre 20 et 25 logements à l'hectare en polarité 4.
- La densité à construire sur Saint-laurent doit être comprise entre **25 et 30 logements /hectare**.
Les opérations récentes sur la commune montrent une densité supérieure à 40 logements/hectare.

Extraits du PLH

- Pour le PLH, **108 logements** sont à construire entre 2014 et 2019, soit 18 par an
Or 57 logements sont réalisés et 15 prévus, soit un total de 72 logements sur la commune durant la période. Il resterait encore une marge à construire de **36 logements**

Scénario de production globale de logements pour le PLH 2014-2019									
Communes	Reste à produire 2014-2020 (7 ans)	/ an	Objectif construction neuve PLH 2014-2019 (6 ans)	/ an	Dont besoins liés au déserrrement	Dont accueil de nouveaux ménages	Nb logts / 1 000 hab. /an	Estimation du nombre de ménages au 1/1/2020	Nb d'habitants supplémentaires à accueillir 2014-2019 (indicatif)
Mornant	349	50	300	50	50	250	9	2 370	508
Soucieu-en-Jarrest	102	15	180	30	32	148	8	1 554	303
Polarité 2	451	64	480	80	82	398	9	3 924	811
Orliénas	95	14	84	14	21	63	6	932	108
Saint-Laurent d'Agy	128	18	108	18	18	90	9	878	188
Saint-Maurice-sur-Dargoire	114	16	96	16	19	77	7	888	153
Taluyers	46	7	60	10	18	42	5	807	62
Polarité 3	382	55	348	58	75	273	7	3 505	511
Chassagny	37	5	30	5	9	21	4	438	38
Chaussan	11	2	12	2	8	4	2	352	-
Riverie	14	2	12	2	2	10	7	108	22
Rontalon	61	9	54	9	10	44	8	480	87
Saint-Andéol-le-Château	34	5	30	5	13	17	3	599	9
Saint-André-la-Côte	15	2	12	2	2	10	7	114	19
Sainte-Catherine	64	9	54	9	8	46	10	394	95
Saint-Didier-sous-Riverie	84	12	72	12	11	61	10	521	125
Saint-Jean-de-Touslas	40	6	36	6	7	29	7	343	55
Saint-Sorlin	56	8	48	8	4	44	12	253	126
Polarité 4	416	59	360	60	75	285	7	3 602	576
COPAMO	1 249	178	1 188	198	232	956	7	11 031	1 898

Objectif pour 2019

- L'effort pour l'avenir doit être porté sur la production de logements sociaux avec **27 minimum** à produire soit 25% de la part globale du logement neuf.

17 sont attendus sur la période : 8 logements ont été réalisés en 2018 à la Noyeraie, 7 sont prévus dans la présente modification, en plus de 2 logements de la part de la commune en 2019. Cette offre vient compléter les **10 logements** en locatif aidé demandés sur les secteurs du Gorgée et de la Blancherie lors de la modification n°1. Le nombre total de **27 est réalisé**, auquel il faudra rajouter les 6 minimum du projet objet de la présente modification.

	Objectif construction neuve PLH 2014-2019 (6 ans)	Logements locatifs sociaux			
		Locatifs sociaux	% production globale	Dont PLAI	% locatif social
Saint-Laurent d'Agy	108	27	25%	4	15%

Réparation de l'offre future dans la construction neuve

- Saint-laurent d'Agy, classée en **polarité 3**, doit produire une majorité de logements en groupé et collectif, ce qui est le cas.

	Individuel Pur	Individuel Groupé	Collectif
Polarité 1	20%	40%	40%
Polarité 2	25%	45%	30%
Polarité 3	25%	45%	30%
Polarité 4	40%	35%	25%